

Analisis Tata Kelola Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bolaang Mongondow

LYDIASTUTI MONOARFA¹, HERMAN KARAMOY², VENTJE ILAT³

^{1,2,3}Program Magister Akutansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi
email: titimonoarfa82@gmail.com

Abstract. *The property taxes in rural and urban areas of tax collection (PBB-P2) are delegated to local government by the Indonesian government. This study aims to analyze how the governance of PBB-P2 in Bolaang Mongondow regency. This study aims to analyze how the governance of PBB-P2 in Bolaang Mongondow regency. This study is a qualitative research by using descriptive phenomenology and the Field of Tax and Retribution in DPKKAD as the research object. Data were obtained by in-depth interviews, observation, and documentation study. The key informants were purposively determined in order to gain accurate and correct informations. The in-depth interviews were conducted by semi-structured interviews. Triangulation methods used in this research were triangulation of researcher's honesty, data sources, and literatures, in combine. Interviews were transcribed and analyzed by using content analysis. Codes were then established. The results of this study indicate that there are strengths and weaknesses in implementing the PBB-P2 governance at the Bolaang Mongondow regency. Internal factor is the wide area as the strength. On the other hand, the weaknesses are lack of quality and quantity of human resources; the inexistences of mapping applications and important data collection, poor internet connection the unavailability of bank service in such wide area. In addition, the external factors which may raise the NJOP-TKP have not been maximed to increase local revenues. The threats are the social, economics, and politics in organizing those taxes (PBB-P2).*

Keywords: *governance, regulations, human resources, infrastructure, economic, social, and polital conditions.*

Abstrak. Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah *taxing power*. Regulasinya adalah UU No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Penelitian ini bertujuan menganalisis bagaimana tata kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow. Metode penelitian menggunakan kualitatif deskriptif dengan pendekatan fenomenologi dan Bidang Pajak dan Retribusi Kabupaten Bolaang Mongondow. Data diperoleh melalui teknik wawancara mendalam, pengamatan dan studi dokumentasi. Informan kunci ditentukan secara purposif dalam mendapatkan informasi yang tepat dan akurat. Wawancara menggunakan *in-depth interview* jenis semi terstruktur. Metode triangulasi digunakan dalam pengujian triangulasi kejujuran peneliti, triangulasi sumber data, triangulasi metode, triangulasi dengan teori. Data transkrip dan transcribe dari hasil wawancara dianalisis dengan metode analisis SWOT. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa tata kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow terdapat faktor-faktor internal berupa kekuatan (*strength*) yakni luas wilayah, dan kelemahan (*weaknesses*) berupa kurangnya kuantitas dan kualitas SDM; aplikasi pemetaan dan pendataan penting belum ada; koneksi jaringan internet tidak terlalu baik; kemudahan pelayanan dalam kondisi luasnya wilayah, berupa bank mitra atau loket pembantu belum beroperasi; faktor eksternal yang mendatangkan peluang (*opportunity*) yakni NJOP-TKP belum optimal mendongkrak PAD; kondisi sosial, ekonomi dan politik yang menjadi ancaman (*threats*) dalam tata kelola PBB-P2.

Kata kunci: Tata kelola, regulasi, SDM, sarana dan prasarana, kondisi sosial, ekonomi dan politik.

PENDAHULUAN

Sejak dimulainya reformasi di Indonesia pada 1998, UU tentang Pemerintah Daerah (Pemda) telah mengalami beberapa revisi, terbaru adalah UU Nomor 9 Tahun 2015, yang merupakan perubahan atas UU Nomor 23 Tahun 2014. Secara fundamental regulasi (produk UU dan turunannya) tersebut menjelaskan pembagian dan pembentukan daerah di Negara Kesatuan Republik Indonesia yang bersifat otonom atau lebih dikenal dengan Otda (otonomi daerah) dan menerapkan asas desentralisasi.

Mardiasmo (2004:59) menyatakan tujuan utama penyelenggaraan Otda adalah untuk meningkatkan pelayanan publik (*public service*) dan memajukan perekonomian daerah. Pelaksanaan Otda diikuti dengan desentralisasi.

Sebagai wujud Otda dan desentralisasi fiskal, salah satu sumber PAD yang pengelolaannya telah diserahkan pemerintah pusat ke Pemda adalah Pajak Bumi Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2). Dasarnya adalah UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini terdapat dalam ketentuan pasal 2 ayat (2) huruf j pada UU Nomor 28 Tahun 2009. Karena merupakan jenis pajak baru, sebagai panduan bagi daerah untuk melaksanakan pengelolaan PBB-P2, Direktorat Jendral (Dirjen) Pajak menerbitkan Buku Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2 yang berisi seluruh aspek teknis yang terkait dalam pemungutan PBB-P2, meliputi organisasi dan Sumber Daya Manusia (SDM), tata cara pendaftaran, pendataan, penilaian, penetapan, tata cara pelayanan pembayaran serta monitoring dan evaluasi.

Melewati tahun ketiga, penerapannya tak semudah yang direncanakan. Gani (2015: 51) menyatakan bahwa kendala perencanaan pengalihan PBB-P2 sebagai pajak daerah adalah tahapan persiapan, *covering*/penataan anggaran lewat APBD, jadwal resmi, pengawasan, dan kesiapan sumber daya manusia (SDM), baik kualitas maupun kuantitasnya jadi masalah yang dihadapi Pemda. Masalah dalam proses pelaksanaan tata kelola PBB-P2 disampaikan oleh Napitupulu (2015: 463) yaitu masih terdapat pencatatan akuntansi yang belum sesuai kualitas dan kuantitas SDM pengelola, perbaikan dalam sistem pencatatan akuntansi. Akan halnya Febrianti (2016:3) dalam penelitiannya mengemukakan kendala-kendala dalam tahapan persiapan pengalihan PBB-P2 adalah sulitnya mendapatkan SDM berkualitas di bidang perpajakan.

Berdasarkan latar belakang masalah dapat ditarik kesimpulan, masing-masing Pemda di Indonesia masih memiliki kelemahan-kelemahan atau kebelum-siapan dalam pelaksanaan tata kelola PBB-P2.

Kabupaten Bolaang Mongondow terdiri dari 15 kabupaten/kota. Luas wilayahnya sebesar 5.397,69 km².

Di Kabupaten Bolaang Mongondow, persiapan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 06 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dengan Bidang Pajak dan Retribusi Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Pemda Kabupaten Bolaang Mongondow pelaksana tata kelola PBB-P2.

1. Rumusan Masalah

Dilimpahkannya PBB-P2, diperlukan tata kelola yang baik guna optimalisasi PAD. Pengelolaan PBB-P2 akan terhambat atau mengalami kendala apabila tidak didukung kesiapan berupa sarana/prasarana, organisasi, dan SDM, serta sistem informasi pengelolaan basis data objek, subjek dan wajib pajak, dan sistem administrasi dan pelayanan kepada

masyarakat wajib pajak sebagai rangkaian tata kelola PBB-P2. Adapun masalah yang dirumuskan adalah: “Bagaimanakah tata kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow?”

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pendahuluan dan rumusan masalah, maka peneliti bertujuan untuk menganalisis tata kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow.

MODEL ANALISIS

Model analisis penelitian ini adalah analisa SWOT (*strenghts, weaknesses, opportunities, and threats*) dengan melihat faktor internal dan eksternal penelitian.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif deskriptif. Metode deskriptif kualitatif bertujuan menggambarkan, meringkaskan berbagai kondisi, berbagai situasi atau berbagai fenomena realitas sosial yang ada di masyarakat yang menjadi objek penelitian, dan berupaya menarik realitas itu ke permukaan sebagai suatu ciri, karakter, sifat, model, tanda, atau gambaran tentang kondisi, situasi ataupun fenomena tertentu (Bungin, 2007: 68).

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah fenomenologi, dimana dalam pelaksanaan dilakukan dengan pengujian yang teliti dan saksama pada kesadaran pengalaman manusia dengan menggunakan langkah-langkah logis, sistematis dan kritis, tidak berdasarkan apriori/prasangka dan tidak dogmatis (Donny, 2005).

Teknik pengumpulan data yang ditempuh dalam penelitian ini adalah melalui pengamatan/observasi (*observation*), wawancara mendalam (*indepth interview*), dokumentasi (*documentation*) dan triangulasi (*triangulation*), sesuai standar yang ditetapkan (Sugiyono, 2016: 137). Selanjutnya, uji keabsahan data meliputi uji *credibility* (validitas internal), *transferability* (validitas eksternal), *dependability* (reliabilitas) dan *confirmability* (objektivitas).

Menurut Bungin (2007: 264) salah satu cara paling penting dan mudah dalam uji keabsahan data atau uji validitas hasil penelitian kualitatif adalah dengan melakukan triangulasi peneliti, metode, teori dan sumber data.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Proses analisis data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan teknik yang merujuk pada Miles & Huberman (1992: 20) yang dikutip Satori & Komariah (2014: 218), terdiri atas: pengumpulan data (*data collection*), reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan kesimpulan (*concluding drawing/verifying*).

Pelaksanaan penelitian ini dilakukan selama kurang lebih 3 (tiga) bulan, sejak November 2016 hingga Januari 2017. Dalam melaksanakan penelitian ini peneliti menggunakan instrumen pendukung yang terdiri dari alat perekam berupa *audio/video recorder (handycam)*, kamera, buku catatan dan alat tulis. Instrumen ini digunakan menunjang hasil penelitian agar dapat memperoleh dan menggali informasi sebanyak-banyaknya tentang permasalahan yang diangkat, hingga bisa mengetahui gambaran masalah yang tengah diteliti untuk dapat menentukan strategi yang dapat dilakukan untuk perbaikan di masa yang akan datang.

Data wawancara, data dokumen, dan data observasi langsung diperoleh peneliti dan diketik dalam bentuk transkrip yang merupakan hasil wawancara dengan informan-informan kunci, kemudian menjadi *interview transkrip* lantas dilakukan organisasi data yaitu kategorisasi dan *coding* berdasarkan rumusan masalah dan pertanyaan peneliti. Selanjutnya hasil *coding* dilakukan pemahaman peneliti untuk menemukan tema yang ada guna

menjawab permasalahan yang diajukan oleh peneliti dalam rumusan masalah yaitu “Bagaimana pelaksanaan tata kelola PBB-P2 yaitu faktor internal dan eksternal di Kabupaten Bolaang Mongondow?”

Peneliti kemudian menemukan kategorisasi/*coding*, berupa 6 (enam) tema penting yang menggambarkan dan mempengaruhi tata kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow yaitu: *pertama*, regulasi; *kedua*, organisasi dan SDM pengelola PBB-P2; *ketiga*, sarana dan prasarana pendukung pemungutan PBB-P2; *keempat*, wilayah yang luas; *kelima*, kondisi sosial dan ekonomi; serta, *keenam*, politik.

1. Regulasi.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh informasi bahwa, regulasi di Kabupaten Bolaang Mongondow yang telah disiapkan guna mendukung tata kelola PBB-P2, berupa Peraturan Daerah (Perda) dan Peraturan Kepala Daerah (Perkada) dan/atau Peraturan Bupati (Perbup), adalah:

- a. Perda Kabupaten Bolaang Mongondow Nomor 06 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- b. Perbup Bolaang Mongondow Nomor 14 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- c. Perbup Bolaang Mongondow Nomor 15 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pendataan Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- d. Perbup Bolaang Mongondow Nomor 16 Tahun 2014 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- e. Perbup Bolaang Mongondow Nomor 17 Tahun 2014 tentang Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Penentuan Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Bolaang Mongondow.

Yang menarik adalah, kendatipun tata kelola PBB-P2 berlangsung sejak tahun 2014, namun hingga saat ini Pemda Kabupaten Bolaang Mongondow masih menggunakan Perda Tahun 2011 dan belum menerbitkan Peraturan Bupati (Perbup) atau Perkada penerapan saat tata kelola PBB-P2 sudah diserahkan ke Pemda, dan bukan lagi pemerintah pusat lewat KPP Pratama.

Kemudian, NJOP TKP. Dengan penetapan tahun 2012 sebesar Rp. 15.000.000, banyak Wajib Pajak yang NJOP TKP tanahnya di bawah Rp. 15.000.000 jadi nol hingga tidak wajib dibayar. Hal ini menyebabkan NJOP TKP sebagai dasar pengenaan PBB belum berpengaruh secara signifikan mendongkrak PAD di Kabupaten Bolaang Mongondow, karena masih banyak objek pajak yang merujuk Perda ada di bawah penetapan.

Rencana revisi untuk pengurangan menjadi di bawah nilai penetapan saat ini sedang disiapkan Pemda Kabupaten Bolaang Mongondow guna diajukan ke DPRD, agar prospek PAD lebih besar. Sebab, walaupun nilainya menjadi lebih kecil, namun keterjangkauannya ke objek pajak akan lebih banyak.

Diserahkannya PBB-P2 ke daerah, dimanfaatkan oleh setiap Pemda di Indonesia, lewat inovasi atau terobosannya masing-masing, sesuai dengan aturan dalam regulasi. Inovasi yang dilakukan memang umumnya intensifikasi dan ekstensifikasi. Dalam penelitian ini terungkap bahwa Pemda Kabupaten Bolaang Mongondow sedang menggiatkan ekstensifikasi, selain intensifikasi.

Ekstensifikasi itu adalah lewat institusi yang diberi nama Komunitas Pajak (KP), yang terdiri dari individu berbagai latar belakang, yakni aparat desa, tokoh masyarakat, pemuka agama, dan LSM. Hasil kerja KP, yang terbentuk sejak Juni 2016, lewat Surat Keputusan (SK) Bupati untuk tingkat kabupaten dan SK Sangadi (Kepala Desa) untuk tingkat desa, adalah dengan ditemukannya 841 objek pajak baru. Hanya dalam 6 bulan. Artinya, ini merupakan bagian dari peluang regulatif yang bisa dimanfaatkan Pemda Kabupaten Bolaang

Mongondow. Karena luas bumi di kabupaten Bolaang Mongondow banyak yang belum terdeteksi. Luas bumi ini korelatif dengan objek pajak.

Melalui ketambahan objek pajak baru, walaupun masih akan diverifikasi, dengan sendirinya membuka peluang untuk bertambahnya pemasukan ke PAD. Komunitas ini sendiri masih akan terus bekerja. Yang artinya, peluang bertambahnya objek pajak yang baru pun masih terus terbuka.

2. Organisasi dan Sumber Daya Pengelola PBB-P2

Faktor penting lain dalam pelaksanaan tata kelola PBB-P2 adalah sumber daya, baik SDM termasuk jumlah PNS di Bidang Pajak dan Retribusi maupun sumber daya pendukungnya berupa sarana dan prasarana *hardware* dan *software*. Krusialnya peran SDM dalam penerapan sistem untuk mengaplikasikan tata kelola PBB-P2 berbasis data, mestinya dibarengi dengan kompetensi handal SDM atau operatornya. Karena secanggih-canggihnya suatu sistem tanpa ada operator yang menjalankannya maka sistem tersebut tidak bisa dimanfaatkan.

Hasil penelitian terungkap, operator Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP), sistem operasi berbasis komputer yang merupakan jantung tata kelola PBB-P2 oleh Pemda, belum pernah disekolahkan khusus atau mendapatkan bimbingan teknis (Bimtek) untuk operasi perangkat ini. Operator SISMIOP di Kabupaten Bolaang Mongondow tapi hanya belajar otodidak, dengan sedikit mendapat bimbingan dari pendampingan pihak ketiga yang menyediakan perangkat. Masalah lain adalah hanya satu operator yang bisa menangani SISMIOP secara komprehensif. Yang lain bisa membantu tapi pada pekerjaan tertentu dalam SISMIOP. Artinya kalau operator utamanya berhalangan karena sakit atau mendapatkan penugasan, dipastikan SISMIOP-nya tidak bisa berjalan saat diperlukan.

Mengemuka pula, bahwa staf Bidang Pajak harus memiliki kompetensi yaitu minimal menguasai komputer karena pada proses penginputan data yang dilakukan dengan manual sudah dibagi-bagi, yaitu, bagian pendaftaran. Di bagian pendaftaran ini penilaian, dan penetapan. Setelah proses penetapan selesai maka hasil akhir akan di-*input* ke sistem. Kemudian sistem akan memproses sehingga keluarlah penetapan wajib pajak.

Jadi ada tiga bagian dalam proses keluarnya SPPT. Namun kekurangannya adalah Kepala Seksi Bidang Penetapan dan Penagihan kosong sehingga Pemda Kabupaten Bolaang Mongondow perlu secepatnya mengisi kokosongan pejabat di posisi tersebut agar proses tata kelola dapat berjalan dengan lebih baik.

O'Brien dan Marakas (2011) menyatakan, sistem adalah sekelompok komponen yang saling berhubungan, bekerja bersama untuk mencapai tujuan bersama dengan menerima *input* serta menghasilkan *output* dalam proses transformasi yang teratur.

Sistem informasi dapat merupakan kombinasi teratur dari orang-orang, *hardware*, *software*, jaringan komunikasi dan sumber daya data yang mengumpulkan, mengubah dan menyebarkan informasi dalam sebuah organisasi. Manusia bergantung pada sistem informasi untuk melakukan komunikasi dengan peralatan fisik (*hardware*), instruksi pemrosesan informasi atau prosedur (*software*), jaringan komunikasi (*network*) dan sumber data (*data resources*).

Sistem informasi bergantung pada sumber daya manusia (pemakai akhir dan pakar sistem informasi), *hardware* (mesin dan media), *software* (program dan prosedur), *data* (dasar data dan pengetahuan), serta jaringan (media komunikasi dan dukungan jaringan) untuk melakukan *input*, pemrosesan, *output*, penyimpanan dan aktivitas pengendalian yang mengubah sumber daya data menjadi produk informasi.

Salah satu bagian dari sistem sumber manusia dibutuhkan untuk pengoperasian semua sistem informasi, SDM ini meliputi pemakai akhir dan pakar sistem informasi. Pemakai akhir adalah orang-orang yang menggunakan sistem informasi atau informasi yang

dihasilkan sistem tersebut. Mereka adalah para pelanggan, tenaga penjualan, teknisi, staf administrasi, akuntan atau para manajer.

Selain itu kelemahan lain dari SDM PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow adalah keterbatasan personil di Bidang Pajak DPPKAD yang hanya 18 orang. Selain personil PNS, fakta yang tak kalah penting adalah masih kurangnya kendaraan operasional, khususnya roda empat untuk menjelajahi Bolaang Mongondow yang luas.

Untuk standar pengembangan SDM, seharusnya Pemda melakukan kerjasama dengan Ditjen PK, BPPK, Ditjen Pajak, dan melakukan pendidikan pelatihan mandiri. Namun ini belum terlaksana di Kabupaten Bolaang Mongondow.

Sesuai penelitian, pengembangan SDM masih sebatas studi banding ke wilayah-wilayah yang pelaksanaan tata kelolanya sudah lebih dulu dilaksanakan dan sudah memperlihatkan hasil yang maksimal. Kerjasama dengan instansi yang disebutkan dalam standar belum dilaksanakan.

3. Sarana dan Prasarana

Guna memperkuat pelaksanaan tata kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang harus ada ketersediaan sarana dan prasarana yang memadai. Dari ketersediaan perangkat lunak, Kabupaten Bolaang Mongondow sudah memiliki SISMIOP. Pentingnya SISMIOP dalam tata kelola PBB-P2 adalah, sistem ini merupakan media pelayanan PBB-P2. Aprianty (2016) dalam penelitiannya memaparkan, SISMIOP merupakan jantung PBB karena seluruh aspek pengelolaan administrasinya yang dapat mengelola data objek pajak dan subjek pajak yang sudah terkomputerisasi mulai dari proses pendataan, penilaian, penangihan, penerimaan dan pelayanan.

SISMIOP menciptakan suatu basis data yang akurat dan *up to date* dengan mengintegrasikan semua aktivitas administrasi PBB-P2 ke dalam suatu wadah, hingga pelaksanaannya lebih beragam, sederhana, cepat dan efisien. Berbagai upaya dalam meningkatkan kesadaran masyarakat atau wajib pajak telah dilaksanakan, akan tapi masih banyak ditemukan wajib pajak yang tidak melakukan kewajiban perpajakan dengan benar dan tepat waktu. Dengan diterapkan SISMIOP diharapkan maka akan meningkatkan pelayanan menjadi lebih baik mulai dari pendataan sampai dengan pelayanan satu tempat dan penerimaan PBB-P2.

Masalahnya adalah, berbagai keunggulan SISMIOP ini belum bisa terpakai sebagai aplikasi untuk menjalankannya, yaitu Sistem Informasi Geografis (SIG) belum ada. Padahal basis data SIG adalah basis data spasial yang dibentuk berdasarkan peta blok manual yang terintegrasi dengan data SISMIOP, dengan NOP (Nomor Objek Pajak) sebagai saraba integrasi. Basis data SIG sangat membantu dalam proses administrasi antara lain:

1. Dengan cepat dapat diketahui mana objek pajak yang sudah menerima SPPT dan mana yang belum;
2. Dengan cepat dapat diketahui mana objek pajak yang sudah membayar dan mana yang belum membayar;
3. Dengan cepat dapat diketahui atau membedakan penerapan klasifikasi tanah;
4. Dengan cepat dapat diketahui mana objek pajak yang sudah ada bangunan dan mana yang masih berupa tanah kosong;
5. Dengan cepat dapat diketahui mana objek pajak yang telah benar penerapan klasifikasi dan yang mana yang masih salah;
6. Dengan cepat diketahui wilayah mana yang perlu ada revaluasi dan didata ulang;
7. Dalam pengembangan selanjutnya dapat diketahui mana pemilik objek yang telah ber NPWP dan mana yang belum.

Begitupun koneksi internet sebagai syarat berjalannya sistem *computerized*, ditambah sering padamnya lampu berjam-jam di pusat pelayanan pemerintahan termasuk di jantung pelayanan PBB-P2. Sehingga masyarakat yang jauh tempat tinggalnya dari ibukota kabupaten kesulitan dalam proses penyetoran PBB-P2 karena bank di 4 (empat) wilayah Kabupaten Bolaang Mongondow disebabkan koneksi jaringan yang kurang baik sehingga sistem yang ada tidak bisa *online* sehingga mereka harus ke ibukota kabupaten untuk penyetoran PBB-P2. Dan juga kinerja dari pelaksana dalam tata kelola tidak akan maksimal baik dalam penginputan data, mempercepat hal lain yang menyangkut tata kelola PBB-P2.

Dengan demikian, dari aspek ini, pelaksanaan tata kelola PBB-P2 di Bolaang Mongondow belum terlalu siap. Sebab masih belum ada peralatan pemetaan, fasilitas kantor belum sesuai standar dan teknologi informasi yang belum konek karena kendala jaringan yang kurang baik.

Buku Pedoman Pengelolaan PBB-P2 menegaskan, sarana dan prasarana mencakup 3 (tiga) unsur utama, yaitu fasilitas perkantoran, teknologi informasi dan peralatan pemetaan. Sehingga Pemda Kabupaten Bolaang Mongondow diharapkan dapat melakukan penganggaran untuk pengadaan aplikasi pemetaan tersebut.

4. Luas Wilayah.

Wilayah Kabupaten Bolaang Mongondow memang cukup luas. Jika Pemda bisa mendeteksi bumi di Bolaang Mongondow yang belum kena PBB-P2, maka akan berpotensi meningkatkan PAD, khususnya PBB-P2. Namun hal ini diperlukan kerjasama Bidang Pajak dan Retribusi dan masyarakat perangkat desa serta semua yang terkait dalam tata kelola PBB-P2.

Potensi mendapatkan tambahan pemasukan dari PBB-P2 ini diperkuat oleh pendapat Sudirman dan Amirudin (2015: 391), yang mengemukakan, PBB adalah pajak yang dikenakan kepada seseorang atau badan hukum yang memiliki, menguasai, memperoleh manfaat bangunan dan/atau mempunyai hak atau manfaat atas permukaan bumi pajak. Inilah kekuatan Kabupaten Bolaang Mongondow dalam tata kelola PBB-P2. Jika Pemda bisa memanfaatkan kekuatan yang ada maka optimalisasi PAD akan tercapai.

5. Kondisi Sosial Ekonomi

Salah satu bentuk desentralisasi fiskal adalah diserahkannya beberapa pendapatan oleh pemerintah pusat ke Pemda termasuk PBB-P2. Masing-masing Pemda, termasuk Pemda Kabupaten Bolaang Mongondow diuji apakah benar-benar sudah siap menghadapi desentralisasi fiskal ini. Diserahkannya tata kelola PBB-P2 ke Kabupaten Bolaang Mongondow dihadapkan pada pertanyaan apakah Kabupaten Bolaang Mongondow bisa mengambil manfaat berupa kenaikan pemasukan ke PAD. Kendala klasik yang dihadapi Pemda Kabupaten Bolaang Mongondow, sebagaimana juga di daerah bahkan negara lain adalah kepatuhan warga membayar pajak, termasuk PBB-P2. Namun di Bolaang Mongondow, ada fenomena unik, berupa kesadaran sangat tinggi warga membayar pajak, khususnya PBB-P2 yang terdapat di kecamatan Dumoga Utara. Setiap tahun, bahkan monitoring dan evaluasi rutin akhir tahun, selalu capaiannya 100 persen. Lebih unik lagi, penduduk di kecamatan ini 80 persen lebih adalah warga pendatang.

Kepatuhan dan kesadaran warga, keteladanan pemimpin wilayah dan tokoh masyarakat lokal, serta kemapanan ekonomi masyarakat di kecamatan itu sudah menjadi buah bibir selama bertahun-tahun di Kabupaten Bolaang Mongondow. Kondisi sosial dalam masyarakat juga mempengaruhi kesadaran masyarakat dalam melakukan kewajibannya membayar pajak. Hal ini sesuai dengan pernyataan Susilo (2002) menyatakan bahwa faktor-

faktor yang mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan, yang cukup menonjol adalah kepemimpinan, kualitas pelayanan, dan motivasi.

Dalam penelitiannya, Ayunda (2015) mengulas, wajib pajak sebagai responden dalam penelitiannya yang telah mempunyai kondisi keuangan yang baik, secara normatif akan lebih mempunyai kecenderungan untuk melakukan kewajibannya dalam pembayaran pajak. Oleh karena itu tingkat ekonomi berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak.

6. Kondisi Politik

Reformasi, membawa implikasinya positif, juga negatif. Positifnya adalah munculnya Otda dan desentralisasi fiskal. Negatifnya, (selain juga sisi positif) adalah kondisi perpolitikan Pilkada Indonesia pasca pemilihan langsung sejak tahun 2005, saat kepala daerah di seluruh Indonesia dipilih langsung oleh rakyat. Dampak negatifnya adalah PNS sebagai bagian dari rakyat kerap kali terjebak dalam pusaran politik Pilkada. Kondisi ini menyebabkan pemihakan PNS, sengaja atau tidak, tak terhindarkan. Maka efeknya adalah yang memihak pada calon yang menang kariernya terjamin. Dan sebaliknya yang memihak kepada calon yang kalah cenderung kariernya akan terhambat oleh *pe-non job*-an atau mutasi.

Mutasi PNS yang kerap dilakukan oleh kepala daerah karena alasan politis, mempunyai pengaruh berupa ancaman (*threats*) dalam tata kelola PBB-P2. Karena dengan terjadi pergantian staf misalnya di bidang Pajak dan Retribusi otomatis PNS yang baru harus melakukan proses pembelajaran kembali tentang PBB-P2, mulai dari cara pendaftaran, penilaian dan penetapan serta mutasi dan hal-hal lain yang menyangkut tata kelola PBB-P2.

Selain itu jika pergantian dilakukan maka orang baru akan kesulitan untuk mengetahui objek pajak baru yang berada di wilayah Bolaang Mongondow. Apalagi data yang ada sekarang sesuai dengan data yang diperoleh dari KPP-Pratama masih banyak yang tidak *valid*. Oleh karena kontinuitas pegawai di bidang Pajak dan Retribusi guna stabilitas tata kelola PBB-P2 sangat berpengaruh. Jika pimpinan melakukan mutasi maka harus mempertimbangkan dengan baik. Karena Bidang Pajak dan Retribusi adalah salah satu bagian penting dalam suatu pemerintahan. Di bidang itulah Pemda memperoleh pemasukan dan mengolah PAD untuk dapat digunakam dalam pembangunan di Kabupaten Bolaang Mongondow.

Analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*)

1. Lingkungan Internal

a. Kekuatan (*strengths*): Kabupaten Bolaang mongondow memiliki luas wilayah 5.397.69 Km². Dengan luas wilayah yang besar, banyak daratan atau bumi di Kabupaten Bolaang mongondow yang belum terdeteksi. Sehingga perlu dilakukan penambahan objek pajak baru.

b. Kelemahan (*weaknesses*): Belum optimalnya SDM baik secara kuantitas dan kualitas; Sarana dan prasarana pendukung pemungutan seperti fasilitas perkantoran belum memadai, bank di 4 (wilayah) di kabupaten Bolaang Mongondow belum dapat menerima pembayaran karena koneksi jaringan internet yang belum bisa *online*; Belum ada aplikasi pemetaan yaitu SIG yang mendukung SISMIOP sebagai jantung PBB-P2.

2. Lingkungan eksternal:

a. Peluang (*Opportunity*): penetapan NJOP-TKP belum bisa memberikan pemasukan PAD terhadap Pemda Kabupaten Bolaang Mongondow; Dibentuknya Komunitas Pajak berpeluang menambah objek pajak baru karena Komunitas Pajak

b. Ancaman (*threats*): Camat, Sangadi (Kepala Desa) sebagai pimpinan tertinggi di masing-masing wilayah harus turun langsung ke masyarakat untuk melakukan sosialisasi kepada masyarakat;

1. Rendahnya tingkat pendapatan masyarakat mempengaruhi tingkat ketaatan dalam membayar PBB-P2;
2. Mutasi pegawai dapat memutuskan kontinuitas dalam tata kelola PBB-P2.

Faktor-faktor Kunci Keberhasilan Tata Kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow

Dengan mempertimbangkan analisis internal dan eksternal. Dengan analisis ini dapat diketahui kondisi tata kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow, sehingga dengan menggunakan analisis SWOT diperoleh faktor-faktor kunci keberhasilan tata kelola PBB-P2 sebagai berikut :

1. Strategi S-O : Melakukan pendataan objek pajak yang belum terdata. Ekstensifikasi dan partisipasi dari bawa lewat Komunitas Pajak serta Masyarakat Sadar Pajak (MSP). Hal ini perlu ada regulasi sebagai pedoman pelaksanaan.
2. Strategi W-O: Kelompok atau institusi untuk membantu keterbatasan petugas pendata dan penagih, diperkuat dengan regulasi minimal SK Bupati; Kerjasama dengan provider jaringan telekomunikasi, juga diperkuat regulasi minimal MOU.
3. Strategi S-T: Wilayah Bolmong yang luas Kepala Daerah harus memperhatikan kesejahteraan masyarakat dengan memberikan bantuan misalnya dibidang pertanian, kelautan untuk menopang perekonomian masyarakat agar meningkat. Dengan begitu masyarakat akan punya kemampuan lebih membayar PBB-P2.
4. Strategi W-T: Mengoptimalkan SDM dengan mengikutkan pada bimtek yang ada, sosialisasi kepada masyarakat, serta lelang jabatan terhadap posisi jabatan di Pemda Kabupaten Bolaang Mongondow Sehingga kualitas SDM juga bisa teruji tanpa memperhatikan unsur kedekatan (nepotisme).

PENUTUP

Berdasarkan hasil analisis terhadap kondisi tata kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow yang ditemukan, dengan mempertimbangkan analisis lingkungan internal maupun eksternal, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan tata kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow belum optimal.

Untuk optimalisasi pelaksanaan tata kelola PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow, ada beberapa hal yang dapat disarankan untuk menjadi perhatian demi perbaikan ke depan, antara lain:

1. Untuk pelaksanaan tata kelola PBB-P2 agar optimalisasi PAD tercapai, semua pemangku kepentingan terkait harus memiliki komitmen yang tinggi dalam pelaksanaannya. Sebab tata kelola PBB-P2 adalah salah satu esensi nyata dari Otda;
2. Sumber daya (*resources*) dalam tata kelola, berupa SDM dan pendukungnya agar diperhatikan. Untuk SDM dalam hal ini PNS di Bidang Pajak dan Retribusi, peningkatan kapasitas (*capacity building*) dilakukan, dengan cara lebih sering diikutkan pada Bimtek-Bimtek tentang tata kelola PBB-P2, untuk peningkatan kualitas SDM yang ada. Selain itu

juga penambahan PNS di Bidang Pajak dan Retribusi menjadi penting. Dan jika ingin lebih optimal hendaknya Bidang Pajak dan Retribusi itu menjadi dinas baru yaitu Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Hal lain yang tidak kalah penting adalah penambahan armada operasional sebagai penunjang PNS untuk turun langsung di lapangan dalam pelaksanaan tata kelola PBB-P2.

3. Untuk penyiapan pelayanan dalam tata kelola PBB-P2, ruangan Pajak dan Retribusi sangat diperlukan. Karena hal itu merupakan kenyamanan PNS dalam bekerja. Selain itu ruang untuk penyeteroran hendaknya disiapkan sehingga bisa memberikan pelayanan yang maksimal kepada masyarakat.
4. Untuk NJOP-TKP hendaknya Pemda membicarakan dengan DPRD agar supaya dapat melakukan revisi nominal NJOP-TKP yang sudah ada. Sehingga bisa diperoleh pemasukan dari NJOP-TKP tersebut.
5. Untuk luas wilayah Bolaang Mongondow yang cukup besar menyebabkan Pemda harus sering menjangkau daerah-daerah untuk melakukan sosialisasi tentang PBB-P2 sekaligus mendeteksi bumi-bumi dan bangunan yang belum terdata.
6. Dalam sistem informasi Pemda secepatnya melakukan kerjasama dengan perusahaan *provider* telekomunikasi untuk koneksi jaringan internet lebih baik agar supaya pelayanan kepada masyarakat sebagai objek pajak dapat terlaksana dengan optimal.
7. Untuk penelitian selanjutnya, agar supaya dapat dilakukan penelitian tentang potensi-potensi PBB-P2 di Kabupaten Bolaang Mongondow.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bolaang Mongondow. 2015. Populasi Kabupaten Bolaang Mongondow Tahun 2014.
- Bungin, Burhan. 2007. Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya. Edisi Kedua. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Kabupaten Bolaang Mongondow. Peraturan Daerah Nomor 06 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2013. Buku Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Mardiasmo. 2004. Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah. Edisi II. Andi. Yogyakarta. Yogyakarta: Andi.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2007. Pedoman Standar Akuntansi Keuangan 23.
- O'Brien, James A. dan Marakas, George M. 2011. *Management Information Systems-10th edition*. New York: McGraw Hill/Irwin.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2005 tentang Sistem Informasi Keuangan Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 Revisi tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2013 tentang Penerapan Standar Akuntansi Berbasis Akrua Pada Pemerintah Daerah.
- Rismawati, Sudirman & Antong Amiruddin. 2015. Perpajakan Pendekatan Teori dan Praktek. Malang: Empat Dua Media.
- Satori, Djam'an & Aan Komaria. 2007. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: CV Alfabeta.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.